

**Projekt**

z dnia 21 maja 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SŁAWNIE**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Śródmieścia Miasta Sławna w rejonie ulicy Kościelnej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Sławnie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Zgodnie z uchwałą nr XLIX/276/2017 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 29 grudnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sławna uchwalonego uchwałą nr XX/142/96 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 14 listopada 1996r., zmienionego uchwałą nr III/15/98 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 21 grudnia 1998r. i uchwałą nr XXIX/267/2001 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 19 grudnia 2001r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Miasta Sławna w rejonie ulicy Kościelnej, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 1,85ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodziną lub mieszkaniową wielorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sławna dla obszaru objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.**

Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) formy dóbr kultury współczesnej, obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

### § 3.

1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 2) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów i części podziemnych budynków;
- 4) obowiązująca linia zabudowy - linia zabudowy, na której musi być usytuowane 100% powierzchni elewacji budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno - usługowego. Dopuszcza się wycofanie w głąb działki wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Linia nie dotyczy schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami i części podziemnych budynków. Linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) woda - z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo, dla pozostałej zabudowy do sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gaz - z sieci gazociągowej;
- 5) elektroenergetyka - z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji;
- 6) telekomunikacja - z sieci kablowej lub bezprzewodowo;
- 7) zaopatrzenie w ciepło - z miejskiej sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się zamiennie lub uzupełniająco niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji;
- 8) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) urządzenia melioracji wodnych podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym systemem melioracyjnym należy go przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 10) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, w tym urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;
- 11) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy przebudowywanych sieci, naziemnych trafostacji, naziemnych szafek przyłączeniowych, naziemnych stacji transformatorowych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej.

### 3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek własnych, tj.: należy przyjąć minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, dla lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.);
- 3) dla istniejącej zabudowy obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek własnych, leżących nie dalej niż 100m od obszaru inwestycji, do których inwestor lub jego następcy prawni mają tytuł prawny, tj.: należy przyjąć minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, dla lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.);
- 4) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100. Przez miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 5) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego) lub pod wiatą.

### 4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) na terenie 1U,MW nie ustala się minimalnej powierzchni nowej działki budowlanej;
- 2) na terenie 2U,MN,MW ustala się minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej: 200m<sup>2</sup>. Powyższa powierzchnia nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic, ani podziału działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną, dla których ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;

- 2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną lub usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 200m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6m;
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;
- 5) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°.

6. Ustalenia inne:

- 1) obszar planu stanowi funkcjonalne śródmieście, zatem zabudowa na tym terenie stanowi zabudowę śródmiejską w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnymi;
- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**§ 4.**

Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

**Rozdział 2.  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 5.**

Ustalenia dla terenu o symbolu **1U,MW**:

- 1) teren o powierzchni 0,56ha przeznacza się pod zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym garaże na wydzielonych działkach budowlanych. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową i zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Dopuszcza się budowę wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 2) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;
- 3) teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych, w tym:
  - a) zachowanie, konserwacja i rewitalizacja zabytkowych elementów układu przestrzennego oraz budynków o wartościach historyczno-kulturowych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
  - b) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej i tradycyjnej architektury poprzez uwzględnienie ustaleń szczegółowych;
  - c) nawiązanie skalą i parametrami nowej zabudowy do zabytkowej zabudowy, objętej gminną ewidencją zabytków poprzez uwzględnienie ustaleń szczegółowych;
- 4) na terenie znajdują się budynki o wartościach kulturowych, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, zlokalizowane przy ul. Koszalińskiej 11 (dom mieszkalny wielorodziny) i Polanowskiej 14 (dom mieszkalny wielorodziny, oficyna mieszkalna, dawne budynki gospodarcze), wskazane na rysunku planu. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają:

- a) zabytkowe bryły budynków i ich proporcje,
- b) zabytkowe formy wystroju i kompozycja elewacji (w tym forma, rozmieszczenie zabytkowych otworów okiennych i drzwiowych, podziały zabytkowej stolarki okiennej i drzwiowej, zabytkowy detal architektoniczny),
- c) zabytkowe kształty dachów. Jednocześnie:
- a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Koszalińskiej 11 obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy, obowiązuje ochrona wszystkich elewacji zewnętrznych, w tym detali architektonicznych, rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych, podziału historycznej stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz realizacji balkonów i lukarn. Obowiązuje zakaz docieplenia elewacji od zewnątrz. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach budynków. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów dachów. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. W przypadku wymiany współczesnej stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest odtworzenie zabytkowych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
- b) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Polanowskiej 14 obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy, obowiązuje ochrona rozplanowania zabytkowych otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach budynków. Obowiązuje zakaz realizacji nowych balkonów i lukarn. Dopuszcza się docieplenie elewacji od zewnątrz. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów i pokrycia dachów. Ustala się pokrycie dachu głównego dachówką, ustala się pokrycie lukarn dachówką, papą lub blachą. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. W przypadku wymiany współczesnej stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest odtworzenie zabytkowych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz przebudowy, powiększania lub pomniejszania istniejących otworów okiennych i drzwiowych w elewacji wschodniej i zachodniej. Dopuszcza się przebudowę, powiększenie lub pomniejszanie istniejących otworów okiennych w elewacji południowej i północnej. Dopuszcza się wykonanie nowych otworów okiennych w elewacji południowej i północnej o proporcjach i kształtach zbliżonych do otworów zabytkowych,
- c) dla oficyny mieszkalnej przy ul. Polanowskiej 14 obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy, obowiązuje ochrona rozplanowania zabytkowych otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach budynków. Obowiązuje zakaz realizacji nowych balkonów i lukarn. Dopuszcza się docieplenie elewacji od zewnątrz. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów i pokrycia dachów. Ustala się pokrycie dachu głównego dachówką, ustala się pokrycie lukarn dachówką, papą lub blachą. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. W przypadku wymiany współczesnej stolarki okiennej i drzwiowej wymagane jest odtworzenie zabytkowych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz przebudowy, powiększania lub pomniejszania istniejących otworów okiennych i drzwiowych w elewacji północnej i zachodniej. Dopuszcza się przebudowę, powiększenie lub pomniejszanie istniejących otworów okiennych w elewacji południowej. Dopuszcza się wykonanie nowych otworów okiennych w elewacji południowej o proporcjach i kształtach zbliżonych do otworów zabytkowych,

- d) dla dawnych budynków gospodarczych przy ul. Polanowskiej 14 obowiązuje zakaz nadbudowy, obowiązuje ochrona rozplanowania zabytkowych otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach budynków. Obowiązuje zakaz realizacji balkonów i lukarn. Dopuszcza się docieplenie elewacji tynkowanych od zewnątrz. Obowiązuje zakaz docieplenia elewacji ceglanych od zewnątrz. Dopuszcza się wymianę poszycia dachowego z obowiązkiem zachowania historycznych kształtów dachów. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się rozbudowę budynków, przy czym rozbudowywane części budynków winny gabarytami, kompozycją elewacji i detalem być dostosowane do istniejących budynków, tzn. wysokość najwyższej kalenicy dachu głównego i górnej krawędzi elewacji dobudowywanej części (gzymsy i okapy) nie mogą być wyższe niż analogiczne elementy zabytkowych budynków. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, cegła, klinkier, kamień, drewno lub szkło) i pokrycia dachów (papa, blacha lub szkło), obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla poszczególnych budynków;
- 5) w przypadku rozbiórki budynków o wartościach kulturowych, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, ze względu na ich zły stan techniczny, obowiązuje ich bierna ochrona poprzez wykonanie inwentaryzacji budynkowej i przekazanie jej w 1 egzemplarzu do właściwego konserwatora zabytków. Zły stan techniczny budynków winien być potwierdzony opinią o ich bardzo złym stanie technicznym;
- 6) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży w pierzei ul. Polanowskiej i ul. Koszalińskiej. Obowiązuje wycofanie wolno stojących budynków gospodarczych i garaży od linii rozgraniczającej ul. Polanowskiej i ul. Koszalińskiej na odległość nie mniejszą niż 10m;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy tych działek;
- 8) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej;
- 9) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą lub drewnem. Obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji;
- 10) dla nowej zabudowy, z wyłączeniem garaży na wydzielonych działkach budowlanych, obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 5% powierzchni działki. Dla garaży i istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie powierzchni czynnej biologicznie równej 0% powierzchni działki;
- 11) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 100%;
- 12) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 3;
- 13) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych obowiązuje wysokość do 15,0m. Dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość do 6,0m;
- 14) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 15) dla nowej zabudowy tworzącej pierzeję ul. Koszalińskiej obowiązują dachy główne kalenicowe, dwuspadowe z główną kalenicą równoległą do ul. Koszalińskiej, o kątach nachylenia głównych dachów od 12 do 30, o dowolnych materiałach pokrycia. Dla nowej zabudowy tworzącej pierzeję ul. Polanowskiej obowiązują dachy główne kalenicowe, dwuspadowe z główną kalenicą równoległą do ul. Polanowskiej, o kątach nachylenia głównych dachów od 30 do 52, kryte dachówką, blachodachówką lub szkłem. dla nowej zabudowy tworzącej pierzeję ul. Koszalińskiej i Polanowskiej dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych (tj. zajmujących mniej niż 50%

powierzchni dachów) o dowolnym kształcie, nachyleniu i pokryciu. Dla nowej zabudowy lokalizowanej w głębi działek obowiązują dachy o dowolnym kształcie, nachyleniu i pokryciu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę lukarn i wystawek. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, nachyleń i pokryć dachów niż obowiązujące na terenie. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach, nachyleniach i pokryciach niż obowiązujące na terenie.

## § 6.

Ustalenia dla terenu o symbolu **2U,MN,MW**:

- 1) teren o powierzchni 1,30ha przeznacza się pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową, zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Na terenie dz. nr 967 dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejącej trafostacji. Dopuszcza się budowę wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 2) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;
- 3) teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych, w tym:
  - a) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej i zabytkowej architektury,
  - b) nawiązanie skalą i parametrami nowej zabudowy do zabytkowej zabudowy, objętej gminną ewidencją zabytków poprzez uwzględnienie ustaleń szczegółowych;
- 4) na terenie znajdują się budynki o wartościach kulturowych, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, zlokalizowane przy ul. Polanowskiej 15 (zespół mleczarni), wskazane na rysunku planu. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają:
  - a) zabytkowe bryły budynków i ich proporcje,
  - b) zabytkowe formy wystroju i kompozycja elewacji (w tym forma budynków, rozmieszczenie zabytkowych otworów okiennych i drzwiowych, podziały zabytkowej stolarki okiennej i drzwiowej, zabytkowe detale architektoniczne),
  - c) zabytkowe dachy strome i ich zabytkowe szczyty,
  - d) obowiązuje zakaz montowania urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjno – spalinowych, kabli i rur na elewacjach budynków,
  - e) w przypadku przebudowy budynków dopuszcza się realizację nowych balkonów lub lukarn wyłącznie w elewacjach niewidocznych z ul. Polanowskiej, dopuszcza się realizację witryn sklepowych we frontowej elewacji budynku zlokalizowanego w pierzei ul. Polanowskiej, dopuszcza się przebudowę dachów płaskich na tarasy, obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, cegła lub kamień) i pokrycia dachów (dachówka, papa, blacha lub szkło), obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków, w przypadku wymiany pokrycia dachów stromych wymagane jest przywrócenie historycznego pokrycia w postaci dachówki, dopuszcza się docieplenie od zewnątrz budynków pod warunkiem odtworzenia zabytkowych detali architektonicznych z uwzględnieniem ich faktury, profilu, kształtu, wielkości i rozwiązań formalnych na podstawie przekazów ikonograficznych,
  - f) obowiązuje zakaz nadbudowy budynków,

- g) dopuszcza się rozbudowę budynków. Rozbudowywane części budynków winny gabarytami, kompozycją elewacji i detalem być dostosowane do istniejących budynków, tzn. wysokość najwyższej kalenicy dachu głównego i górnej krawędzi elewacji dobudowywanej części (gzymy i okapy) nie mogą być wyższe niż analogiczne elementy najwyższego, zabytkowego budynku mleczarni. Należy stosować ten sam kąt nachylenia połaci dachu głównego jak główne dachy strome zabytkowych budynków mleczarni. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, cegła, klinkier, kamień, drewno lub szkło) i pokrycia dachów (dachówka, papa, blacha lub szkło), obowiązuje stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji dla wszystkich budynków;
- 5) w przypadku rozbiórki budynków o wartościach kulturowych, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, ze względu na ich zły stan techniczny, obowiązuje ich bierna ochrona poprzez wykonanie inwentaryzacji budynkowej i przekazanie jej w 1 egzemplarzu do właściwego konserwatora zabytków. Zły stan techniczny budynków winien być potwierdzony opinią o ich bardzo złym stanie technicznym;
- 6) ustala się obowiązujące linie zabudowy i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży w pierzei ul. Polanowskiej. Obowiązuje wycofanie wolno stojących budynków gospodarczych i garaży od linii rozgraniczającej ul. Polanowskiej na odległość nie mniejszą niż 10m;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy tych działek;
- 8) obowiązuje zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolno stojącej lub zwartej; obowiązuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 9) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą lub drewnem. Obowiązuje pastelowa kolorystyka dla tynkowanych elewacji – nie więcej niż trzy kolory w jednej tonacji;
- 10) dla nowej zabudowy obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 10% powierzchni działki. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie powierzchni czynnej biologicznie równej 0% powierzchni działki;
- 11) dla nowej zabudowy obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%, Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większej niż 100%;
- 12) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,4;
- 13) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych obowiązuje wysokość do 12,0m. Dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość do 6,0m;
- 14) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 15) dla nowej zabudowy obowiązują dachy główne kalenicowe, dwuspadowe, o kątach nachylenia głównych dachów od 20 do 52, kryte dachówką, blachodachówką lub szkłem. Dla nowej zabudowy dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych (tj. zajmujących mniej niż 50% powierzchni dachów) o dowolnym kształcie, nachyleniu i pokryciu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę lukarn i wystawek. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kształtów, nachyleń i pokryć dachów niż obowiązujące na terenie. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach, nachyleniach i pokryciach niż obowiązujące na terenie.



**Rozdział 3.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 6.**

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Miasta Sławna, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIV/301/98 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 18 czerwca 1998r. (Dz. Urz. Woj. Słupskiego z 1998r. Nr 20, poz. 87).

**§ 7.**

Dla nieruchomości nie będących własnością komunalną, ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości. Dla nieruchomości będących własnością komunalną nie ustala się stawki procentowej, służącej do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości, bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowych terenach.

**§ 8.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Sławnie.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sławnie z dnia.....2019 r.

### Rysunek planu

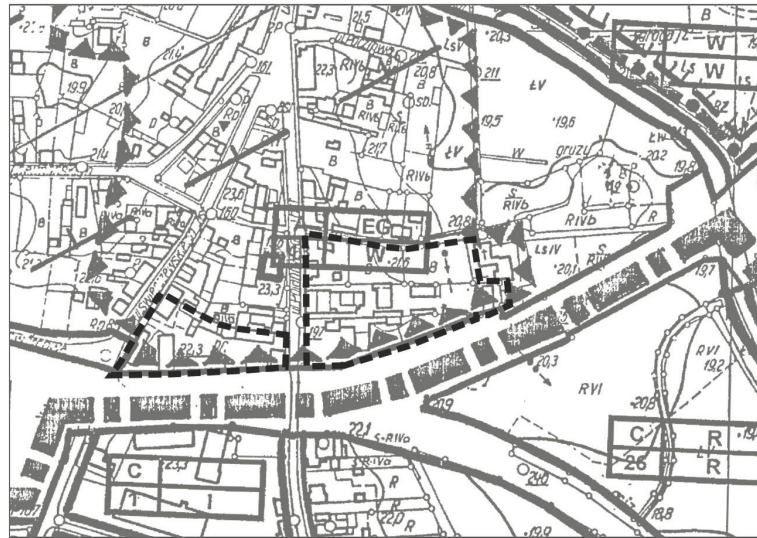
skala 1 : 1 000







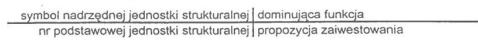

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sławnie z dnia.....2019 r.

**wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sławna dla obszaru objętego planem**



**LEGENDA:**

-  granice nadrzędnych jednostek strukturalnych
-  granice opracowania planu
-  symbol nadrzędnej jednostki strukturalnej
-  granice podstawowych jednostek strukturalnych
-  symbol nadrzędnej jednostki strukturalnej | dominująca funkcja  
nr podstawowej jednostki strukturalnej | propozycja zaawestowania
-  strefa „B” - ochrony zachowanych elementów zabytkowych

**Ustalenia szczegółowe dla podstawowych jednostek strukturalnych**

Lp. jedn. podrz.	ważniejsze ulice	uciążliwość*	funkcja dominująca	funkcja uzupełniająca	zabudowa	propozycja zaawestowania**	ograniczenia dla całości lub części jednostki	uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
<b>JEDNOSTKA A</b>								
1.	Śródmieście	-		szczegółowe rozwiązania w planie miejscowym			droga krajowa E - 6, tereny PKP, pas radiofonii i telewizji, ścisła strefa konserwatorska, droga regionalna R-207, kan. Mysłęcki, rz. Moszczonica, obszary nie wyłączone z użytkowania rolniczego, wysoki poziom wód gruntowych, zle warunki posiadawienia budynków, brak parkingów i garaży, W - strefa bezwzględnej ochrony archeologicznej, OW - strefa względnej ochrony archeologicznej, A - strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta lokalnego, B - strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych	postulat zgodzenia architektury uzupełnień blokowych zaburzających charakter miasta, postulat wyłączenia zabudowy siedliskowej z użytkowania rolniczego



skala 1:5 000

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sławnie

z dnia.....2019 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Sławnie rozstrzyga, co następuje:

Do projektu mpzp wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sławnie

z dnia.....2019 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH  
ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na obszarze planu nie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## Uzasadnienie

1. Niniejszą uchwałą podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.).

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4;
- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 2. pkt 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 winien uwzględniać zwłaszcza: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Miasta Sławna w rejonie ulicy Kościelnej uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób

niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

7) prawo własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Miasta Sławna w rejonie ulicy Kościelnej spełniono:

1) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

2) zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ad. 2. pkt 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3 winien uwzględniać zwłaszcza: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Miasta Sławna w rejonie ulicy Kościelnej, organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ad. 2. pkt 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4 winien uwzględniać zwłaszcza: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się

najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono. Obszar miejscowego planu znajduje się na obszarze Śródmieścia Miasta Sławna, stanowiącego ponadlokalny ośrodek usługowy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - spełniono. Obszar miejscowego planu znajduje się na obszarze Śródmieścia Miasta Sławna, posiadającego dostęp do zbiorowego transportu kolejowego i autobusowego.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie dotyczą. Na obszarze planu nie znajdują się drogi publiczne ani publiczne ciągi pieszce – przestrzenie ogólnodostępne, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – uwzględniono. Planowana zabudowa znajduje się w centrum jednostki osadniczej (miasto Sławno) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. b w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczą. Obszar planu znajduje się na obszarze wymienionym w lit. a.

Ad. 2. pkt 4.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Miasta Sławna w rejonie ulicy Kościelnej jest zgodna z Uchwałą Nr XXXI/178/2016 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 16 grudnia 2016r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Sławno.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Miasta Sławna w rejonie ulicy Kościelnej” opracowana w trakcie sporządzania planu.

3. Dla obszaru objętego planem miasto Sławno posiada obowiązujący „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Miasta Sławna, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIV/301/98 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 18 czerwca 1998r. (Dz. Urz. Woj. Słupskiego z 1998r. Nr 20, poz. 87).



Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Miasta Sławna w rejonie ulicy Kościelnej podjęto na podstawie Uchwały Nr XLIX/276/2017 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 29 grudnia 2017r. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały pod zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniową wielorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Plan miejscowy zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Tryb sporządzania planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.). Plan spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku planu miejscowego został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sławna, uchwalonego uchwałą nr XX/142/96 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 14 listopada 1996r. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sławna dla obszaru objętego planem stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 marca do 8 kwietnia 2019r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 22 marca 2019r. Uwagi można było składać w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 22 kwietnia 2019r.). Do planu nie wniesiono uwag w wyznaczonym terminie, a załącznik nr 3 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie jej rozpatrzenia.

Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.